

Vorlage	Vorlage-Nr: V 2001/0139
TOP:	Status: öffentlich
	AZ:
	Datum: 06.08.2001
Beratung über die Anregungen sowie Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan BO 24 a (Butenwall)	
Beteiligte Ämter:	Umwelt- und Planungsamt
Verfasser/in:	Herr Feldmann
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum Gremium
	05.09.2001 Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschuss
	19.09.2001 Rat der Stadt Borken

Erläuterung:

Im Rahmen der Auslegung wurden ergänzend zwei Anregungen vorgetragen, über die der Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschuss in seiner Sitzung am 24.04.2001 (UPA 5/2001, TOP 8) beraten hat. Abgelehnt wurde die Zulassung von Walmdächern, befürwortet wurde die Verschiebung der Baugrenze sowie die Umwandlung einer öffentlichen Verkehrsfläche in eine private Grünfläche.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Planänderungen mit den an die Änderungsbereiche angrenzenden Grundstückseigentümern abzustimmen und den Plan danach erneut im Ausschuss vorzulegen.

Im Rahmen der Abstimmung wurde eine weitere Anregung vorgetragen. Über die Anregungen ist zu beraten, dem Rat ist eine Beschlussempfehlung vorzulegen.

Beschlussvorschlag:

Dem Rat der Stadt Borken wird empfohlen zu beschließen:

I. Über die Anregungen wird wie folgt entschieden:

1. Stellungnahme des Herrn Ralf Roring vom 09.02.2001

Hiermit möchte ich meine Einwände zum o. g. Bebauungsplan schriftlich einreichen.

In der heutigen Zeit ist es notwendig, das Flächen-Raumangebot bestmöglich zu nutzen.

Daher würde ich vorschlagen, auch die Erstellung von Walmdächern einzuplanen, was bestimmt auch zur optischen Verschönerung des Wohngebietes beiträgt. Weiterhin sollte die Bebauungslinie für die Grundstücke 703, 704, 706 in Richtung Süden weiter zur Straße verlegt werden. Damit die Grundstücke optimal bebaut werden können.

Beschluss:

Zusätzliche unterschiedliche Dachformen gefährden das städtebauliche Ziel einer in sich geschlossenen, homogenen Wohngruppe. Das Walmdach soll ausschließlich den tangential verlaufenden, historisch gewachsenen Straßenzügen Bocholter Straße und Lange Stiege vorbehalten bleiben. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Der Verlegung der Baugrenze bis auf 4,00 m an die Südgrenze wird zugestimmt.

2. Stellungnahme des Herrn Fritz Mels vom 13.03.2001

Die nach dem derzeitigen Bebauungsplan vorgesehene Straßenführung wurde zwischenzeitlich als Baustraße angelegt. Südlich meines Grundstückes wird laut Bebauungsplan ein ca. 6,00 m breiter Grünstreifen als Verkehrsgrün vorgeschlagen.

In dem zurzeit ausliegenden Planentwurf wurde auf den Vorschlag eines Verkehrsgrünstreifens verzichtet und hierfür die Verkehrsfläche bis an mein Grundstück herangeführt.

Im Hinblick darauf, dass m. E. die heutige Verkehrsfläche vollkommen ausreicht, möchte ich anregen, auf die Anlage einer öffentlichen Verkehrsgrünfläche bzw. auf den Straßenausbau in voller Breite zu verzichten.

Diesen aus stadtplanerischer Sicht sicher wünschenswerten Streifen bin ich bereit zu erwerben und diesen dann als private Grünfläche anzulegen.

Das ursprüngliche Planungsziel wird hierbei in vollem Umfang beibehalten und gleichzeitig verringern sich die Erschließungskosten.

Ich bitte um Änderung des Bebauungsplanentwurfes im vorgenannten Sinne.

Beschluss:

Die öffentliche Verkehrsfläche wird zugunsten einer privaten Grünfläche reduziert. Diese Fläche erhält zur West-, Süd- und Ostgrenze ein durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot, um somit die Grünfläche dauerhaft sicherzustellen.

3. Stellungnahmen des Herrn Wolfgang Straff

a) vom 25.05.2001

In Ihrem Schreiben vom 21.05.2001 teilten Sie mir zwei Änderungen des Bebauungsplanes BO 24 a mit, um die der Planentwurf modifiziert werden soll. Hiermit möchte ich Ihnen mitteilen, dass ich mit der zweiten vorgeschlagenen Veränderung (der Reduzierung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zugunsten einer privaten Grünfläche) nicht einverstanden bin.

Eine öffentliche Grünfläche lockert das Straßenbild auf und ist im Gesamtkontext der Planung des Bebauungsgebietes positiv zu bewerten, zumal es sich um die einzige geplante öffentliche Grünfläche handelt. Ich habe nichts gegen die private Bepflanzung und Pflege dieser Grünfläche, wie sie zurzeit durchgeführt wird, wünsche jedoch, dass der der Allgemeinheit dienende Charakter dieser Fläche in vollem Umfang erhalten bleibt.

Die Fläche darf nicht den Eindruck eines Teils eines privaten Grundstücks erwecken und beispielsweise von einer Hecke oder einem höheren Zaun umgeben werden. Gegen den zurzeit bestehenden Zaun zum Schutz der Anlagen habe ich nichts einzuwenden.

Im Übrigen möchte ich den bisherigen Status dieser Fläche als öffentliche Grünfläche beibehalten wissen und stimme allenfalls einer Änderung im Sinne einer privat genutzten öffentlichen Grünfläche unter den oben genannten Bedingungen zu.

b) ohne Datum, eingegangen am 03.07.2001

Vielen herzlichen Dank für Ihre freundlichen Erläuterungen vom 12. Juni 2001. Diesen entnehme ich, dass die Umwandlung der öffentlichen Verkehrsfläche in eine private Grünanlage der Vergrößerung eines bestehenden Baugrundstückes durch Zuerwerb einer im Bebauungsplan festgelegten Verkehrsfläche dient. Dieser geplanten Veränderung des Bebauungsplanes stimme ich nicht zu.

Das meiner Mutter im Umlegungsverfahren zugeteilte Grundstück wurde unter der Voraussetzung erworben, dass der bestehende Bebauungsplan im Hinblick auf die Verkehrsfläche nicht mehr geändert wird.

Im Übrigen kann es nicht im Sinne der anderen Anlieger sein, die bestehende Verkehrsfläche zu Gunsten eines einzelnen Anliegers zu verkleinern. Ansonsten könnten unter Umständen ja auch andere Verkehrsflächen den anliegenden Grundstücken zugeteilt werden. Der Umstand, dass die diskutierte Fläche seit Beginn des Straßenbaus Anfang 2000 vom Anlieger umzäunt und als Garten genutzt wurde, kann ich nicht als Begründung gelten lassen, diese nun zu veräußern. Durch Einzäunung von Teilen der öffentlichen Verkehrsfläche können Privatpersonen keine Erwerbsmöglichkeiten zugesprochen werden.

Wie ich in meinem vorherigen Brief schon andeutete, sehe ich die im Bebauungsplan festgelegte öffentliche Verkehrsfläche als Bereicherung der Infrastruktur dieses Wohngebietes an. Ich denke, dies liegt nicht nur in meinem eigenen Interesse, sondern gilt auch für alle Anlieger und Benutzer der Straße „An der Seilerei“.

Außerdem sehe ich durch den Verkauf einer Fläche aus öffentlichem Grund an eine Privatperson den Gleichheitsgrundsatz in Frage gestellt, weil in diesem Fall auch anderen Anliegern der Zuerwerb aus städtischen Flächen möglich gemacht werden muss.

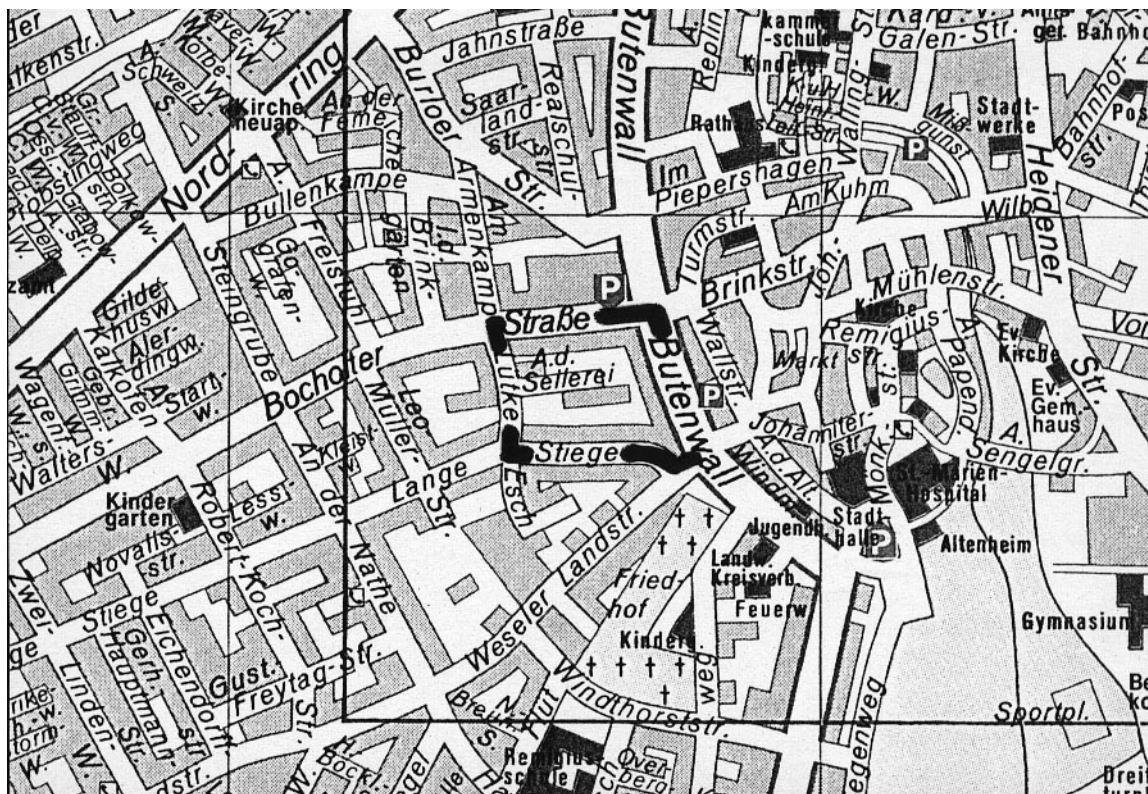
Beschluss zu 3 a + b

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist der Bereich als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und mit einem Pflanzgebot versehen. Der jetzt vorliegende Entwurf sieht lediglich die Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche vor. Der Bereich ist als Verkehrsfläche entbehrlich, die Ausweisung als private Grünanlage entspricht dem ursprünglichen Planungsziel, die Anregung wird daher abgelehnt.

- II. Die Begründung des Bebauungsplanes BO 24 a (Butenwall) vom 21.08.2001 – Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB – wird beschlossen.

- III. Der Bebauungsplan BO 24 a (Butenwall) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108), in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der GO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV NW S. 386), als Satzung beschlossen.

Stadt Borken Bebauungsplan BO 24a Butenwall



Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

I. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Borken, westlich des Altstadt-Bereiches.

Begrenzt wird das Gebiet durch die Straßen „Butenwall, Lange Stiege, Lütke Esch und Bocholter Straße“.

Im Einzelnen werden die folgenden Grundstücke erfasst:

Gemarkung Borken, Flur 5,

Flurstücke:

43, 45 teilw., 50, 55, 252, 253, 267, 275, 276,
281 – 284, 299, 438, 439, 461 – 463, 465, 485,
569, 607, 625, 631, 645, 650 - 655, 709, 710,
721, 722, 735, 738, 756 – 758, 762 – 764,
778 - 782, 785 – 846

Gemarkung Borken, Flur 30,

Flurstücke:

1 teilw., 2, 3, 559 teilw., 581 teilw.

(Katasterstand: 10/2000).

II. Erfordernis der Bebauungsplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Für den unter I. genannten Bereich liegt ein verbindlicher Bebauungsplan vor.

Zurzeit der Bebauungsplanaufstellung konzentrierte sich der Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich im Wesentlichen auf den Altstadt kern. Inzwischen ist auch auf diesem Bereich eine deutliche Entwicklung zu verzeichnen und eine Ausdehnung über den Butenwall bis in den Planbereich BO 24a festzustellen.

Nachdem das Bodenordnungsverfahren durchgeführt wurde, soll durch eine Überarbeitung des Bebauungsplanes dieser Entwicklung Rechnung getragen und eine kleinere Teilfläche in ein Mischgebiet umgewandelt werden.

Darüber hinaus sind u. a. die nachstehend aufgeführten Änderungen vorgesehen:

- ➔ Für die Grundstücke entlang der Straße „An der Seilerei“
 - ➔ Umstufung des WA- in ein WR-Gebiet
 - ➔ Umwandlung der Reihenhausbebauung in eine freistehende Bebauung
 - ➔ Erhöhung der Dachneigung
 - ➔ geringfügige Erhöhung der GFZ
- ➔ Die BauNVO 1977 wird durch die Fassung 1990 ersetzt.
- ➔ Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden den heutigen Bedürfnissen angepasst.

III. Einfügung in die Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Für den Planbereich sieht der Flächennutzungsplan eine

Wohnbaufläche

vor, wobei im Norden und Osten eine gemischte Baufläche angrenzt. Die Ausweisung von vier Grundstücken als Mischgebiet im unmittelbaren Anschluss an die dargestellte gemischte Baufläche fügt sich somit in die Bauleitplanung ein.

IV. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

a) Innerhalb des Planbereiches sind neben der Wohnnutzung vorhanden:

Flurstück 633:	Naturheilpraxis
Flurstück 275:	Tagesklinik und Ambulanz für Kinder- und Jugendpsychiatrie
Flurstück 762:	Bürogebäude (Rechtsanwaltskanzlei)
Flurstück 465:	Hotel und Restaurant
Flurstück 625:	Bausparkasse, Einzelhandelsgeschäft, zwei Arztpraxen
Flurstück 710:	Büroräume für Architektur, Versicherung und Steuerberatung

b) Außerhalb des Planbereiches werden die Flächen wie folgt genutzt:

nördlich:	Sondergebiet, Mischgebiet (BO 24)
östlich:	Mischgebiet, Parkplatz (BO 52)
südlich:	Wohnbebauung (BO 21 a)
westlich:	Wohnbebauung (BO 24 b)

V. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die öffentlichen Verkehrsflächen

Lange Stiege, Lütke Esch und Bocholter Straße

sind vorhanden und ausgebaut.

Der Butenwall – zurzeit K 7 – wird zurückgebaut und der Kreuzungsbereich zu einem Kreisverkehrsplatz umgestaltet.

Nach Durchführung der Bodenordnung erfolgte im Straßenverlauf „An der Seilerei“ die Verlegung der Versorgungs- und der Entsorgungsleitungen im Mischsystem. Zurzeit ist die Fahrbahn als Baustraße ausgebaut.

Die ursprünglich vorhandenen Gartenwege wurden, soweit diese nicht in die Erschließung der Baugrundstücke einbezogen wurden, beibehalten und einseitig geringfügig erweitert. Somit konnte ein Teil der vorhandenen Hecken bestehen bleiben.

Die Fußwegverbindung zwischen dem Butenwall und dem Lütke Esch stellt einen Teilbereich der Gesamtverbindung „Butenwall / Zwei-Linden-Weg“ dar.

VI. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB (§ 8 a Abs. 6 BNatSchG).

Darüber hinaus besteht für den Planbereich ein B-Plan, der lediglich aus formalen Gründen überarbeitet wird (siehe II).

Die Bebauung der wenigen Grundstücke bewirkt ferner keinen nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft.

Eine Eingriffsbilanzierung erübrigt sich somit.

VII. Planerische Ausweisungen gemäß BauGB und BauNVO

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, die vorhandene Nutzung planerisch zu sichern und die Einfügung der noch möglichen Bebauung bzw. die Erweiterungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Grundlage der Ausweisung sind der Flächennutzungsplan sowie die vorhandene Bebauung und Nutzung.

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Nutzungsentwicklung im Eckbereich Bocholter Straße / Butenwall werden die Flurstücke 275, 762, 465 und 625 als Mischgebiet festgesetzt.

Für die übrigen Grundstücke weist der Planbereich ein allgemeines bzw. reines Wohngebiet auf.

Anlagen für sportliche Zwecke waren im allgemeinen Wohngebiet bisher nur ausnahmsweise und sind nach der BauNVO '90 nunmehr generell zulässig. In überwiegend bebauten Gebieten können durch diese Immissionsprobleme hervorgerufen werden. Anlagen für sportliche Zwecke sollen daher gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO von der generellen Zulässigkeit ausgenommen und nur ausnahmsweise möglich sein. Im Einzelfall ist dann – unter Beachtung des § 15 BauNVO – zu prüfen, ob derartigen Anlagen nach der Eigenart des näheren Umraumes zugelassen werden können.

Bauweise, überbaubare Flächen

Bei der Bebauung handelt es sich überwiegend um freistehende Gebäude. Durch die Festsetzung offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser bzw. Einzellhäuser bleibt auch bei einer vollständigen Bebauung des Gebietes der vorhandene Gebietscharakter erhalten.

Durch die Landesbauordnung 2000 werden die Grenzabstände hinreichend bestimmt. Eine Notwendigkeit zur Begrenzung der jeweiligen Bautiefe ergibt sich nicht.

Zu den Erschließungsstraßen soll ein ausreichender Gebäudeabstand eingehalten werden und die Abstandsflächen als Vorgärten dienen. Dieser Forderung genügen die im Plan dargestellten Baugrenzen.

Geschossigkeit

Aufgrund der schon vorhandenen Bebauung orientiert sich die Zweigeschossigkeit am Bestand. Entlang der Straße „An der Seilerei“ wird die ursprünglich geplante Eingeschossigkeit beibehalten.

Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ + GFZ)

Für das allgemeine und reine Wohngebiet wird die Grundflächenzahl weiterhin mit 0,4, im Bereich des Mischgebietes wird diese mit 0,6 festgesetzt und damit der Obergrenze gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO entsprochen. Auch unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (max. 0,6 im WA-Gebiet, bzw. 0,8 im MI-Gebiet) werden in der bebauten Ortslage ausreichend große Flächen von der Bodenversiegelung freigehalten. Eine städteplanerische Notwendigkeit, durch Festsetzung einer kleineren GRZ Einfluss auf die Gestaltung des Baugebietes zu nehmen, besteht hier nicht.

Für die Ermittlung der Geschossfläche sind alle Vollgeschosse zugrunde zu legen. Ob und inwieweit die Nichtvollgeschosse bei der Geschossflächenermittlung einbezogen werden, ist im Bebauungsplan festzusetzen. Im Hinblick darauf, dass dieses Gebiet überwiegend bebaut ist und die noch mögliche Bebauung sich einfügen soll, ist es erforderlich, dass die Ermittlung der Geschossfläche entsprechend der BauNVO in der Fassung von 1977 beibehalten wird. Der Verzicht auf die Anrechnung der Geschossfläche in den Nichtvollgeschossen lässt Störungen der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Baugebietes befürchten. Aus diesem Grunde wird eine Anrechnung beibehalten.

Für Gebäude mit einer max. Geschosshöhe II ist innerhalb des WA-Gebietes eine vom zulässigen Höchstmaß abweichende kleinere GFZ vorgesehen.

Aufgrund des erheblichen Gestaltungsspielraumes wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Diese erlaubt einerseits eine wirtschaftliche Ausnutzung dieses Gebäudetypen und andererseits wird gewährleistet, dass sich die Bauvorhaben in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen.

Im Bereich des WR-Gebietes – eingeschossige Bebauung – wird die bisherige GFZ von 0,5 geringfügig erhöht. Hierdurch wird der Erhöhung der Dachneigung von 35° auf 45 – 48° Rechnung getragen.

Für den Mischgebietbereich wird die Obergrenze (1,2) festgesetzt.

VIII. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 86 BauO NW

Auf die Festsetzung von Gestaltungsvorschriften soll nicht verzichtet werden. Erst hierdurch wird gewährleistet, dass bei Neubauten, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen die Einfügung in die umliegende Bebauung gegeben ist.

Entsprechend dieser Zielvorstellung orientieren sich die Festsetzungen wie Dachform, Dachneigung und Drempehhöhe an der vorhandenen Bausubstanz.

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird wesentlich durch die Dachform und Dachgestaltung mit beeinflusst.

Die neue Bauordnung NW 2000 lässt eine stärkere Ausnutzung des Dachgeschosses zu als die abgelöste BauO NW 1970, ohne dass dieses als Vollgeschoss anzurechnen ist. Der Spitzboden kann zu Wohnräumen ausgebaut werden, wenn

ein Fenster anleiterbar ist. Von dieser Möglichkeit wird verstärkt Gebrauch gemacht.

Um einen möglichst weitgehenden Gestaltungs- und Nutzungsspielraum zu erhalten, sollen Elemente wie Dachgauben, Dachaus- und Dachvorbauten (Zwerggiebel) sowie Dacheinschnitte möglich sein.

Durch eine übergroße Ausbildung oder Massierung der vorgenannten Dachelemente tritt unter Umständen die Dachfläche als Gestaltungselement ganz in den Hintergrund.

Insofern sind hierzu einige Gestaltungsregeln erforderlich. Diese sind in der beigefügten **Anlage 1** näher erläutert. Die aufgeführten Dachelemente sind hierbei ab einer Dachneigung von 35° generell zulässig.

Bei den Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist zwischen Vorgärten und Hofflächen zu unterscheiden. Der Bereich zwischen den Baugrenzen, Straßenfläche und private Grundstücksflächen, ist als eine gestalterische Einheit zu betrachten.

Während die Erschließungsstraßen in der Bemessung auf die reine Erschließung der Baugrundstücke angelegt sind, stellen die Vorgärten (in der Regel nur einige Meter) gestalterisch das begleitende Grün dar. Dem Wunsche der Eigentümer, ihre Flächen durch eine Einfriedigung darzustellen, soll zwar Rechnung getragen werden, jedoch soll dieses nicht den Blick auf die Häuserfront beeinträchtigen. Gleichzeitig ist aber auch zu gewährleisten, dass die Kinder beim Verlassen des Grundstückes rechtzeitig von den Verkehrsteilnehmern gesehen werden. Aus diesen Gründen wird die Höhe der Vorgarteneinfriedigung auf maximal 70 cm Höhe beschränkt.

Für Einfriedigungen der Hofflächen, in der Regel entlang der Fußwege oder für die Eckgrundstücke, ist eine andere Höhe möglich. Eine maximale Höhe von 2,00 m lässt einerseits eine ausreichende Abschirmung zu, andererseits fügt sich diese Einfriedigung in das Baugebiet ein.

Zulässige Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften (§ 73 BauO NW)

Je geringer die Dachneigung und damit auch die Dachfläche ist, desto höhere Anforderungen sind an die Gestaltung der Dachelemente zu stellen.

Für Dachneigungen unter 35° sind die Elemente auf Dachgauben und Dacheinschnitte begrenzt und nur ausnahmsweise zulässig.

Zur Ausweitung des Gestaltungsspielraumes können im Bereich der Satteldächer auch Dächer mit Höhen versetzten, geneigten Dächern als Ausnahme zugelassen werden. Die Firsthöhe der höchsten Dachfläche darf hierbei aber nicht die zulässige Firsthöhe eines Satteldaches bei gleicher Hausbreite überschreiten. Die verschiedenen Dachflächen sind jedoch mit gleicher Neigung auszuführen.

Bei ebenerdigen Anbauten, es handelt sich hierbei in der Regel um spätere Erweiterungen, soll auf die festgesetzte Dachneigung verzichtet und ein Flachdach zugelassen werden. Um zu gewährleisten, dass der Flachdachanbau einen untergeordneten Gebäudeteil darstellt, soll dessen maximale Grundfläche auf 1/3 des vorhandenen Hauptgebäudes begrenzt werden.

Von den Festsetzungen für die Drenpelhöhe sowie von den allgemein zulässigen Festsetzungen für die Dächer der Garagen, Carport- und Nebenanlagen können Ausnahmen zugelassen werden. Die hierzu erforderlichen Voraussetzungen und der Ausnahmefumfang sind im Legendenteil des B-Planes dargelegt.

IX. Flächengliederung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 5,23 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

	ha	%
Allgemeines Wohngebiet	2,13	40,7
Reines Wohngebiet	1,82	34,8
Mischgebiet	0,54	10,3
Verkehrsfläche	0,74	14,2

X. Bodenordnende Maßnahmen

Für den inneren Bereich wurde auf der Grundlage der Erstfassung des Bebauungsplanes BO 24 a ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt.

XI. Überschlägliche Kostenermittlung

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind teilweise abgeschlossen. Zur Durchführung der Restmaßnahmen werden voraussichtlich noch folgende Kosten entstehen:

Ausbau der Verkehrsflächen	325.000,00 DM
Beleuchtungsmaßnahmen	25.000,00 DM

Gesamtkosten: **350.000,00 DM**

Zu den vorstehenden Kosten werden Erschließungsbeiträge gemäß BauGB erhoben. In den vorstehenden Zahlen sind die Kosten für die Versorgungsleitungen nicht enthalten. Diese tragen die öffentliche Versorgungsträger unter Berücksichtigung eines Baukostenzuschusses der jeweiligen Bauherren.

XII. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Für das Stadtgebiet Borken wurde eine Ermittlung von Altlastenverdachtsflächen durchgeführt. Hiernach sind für den Planbereich weder Bodenverunreinigungen noch Altlasten bekannt.

XIII. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bau- und Bodendenkmale

Sowohl innerhalb des Planbereiches als auch unmittelbar angrenzend sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Borken, 21. August 2001
- Umwelt- und Planungsamt -

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hans-Joachim Vehorn', written in a cursive style.

Vehorn

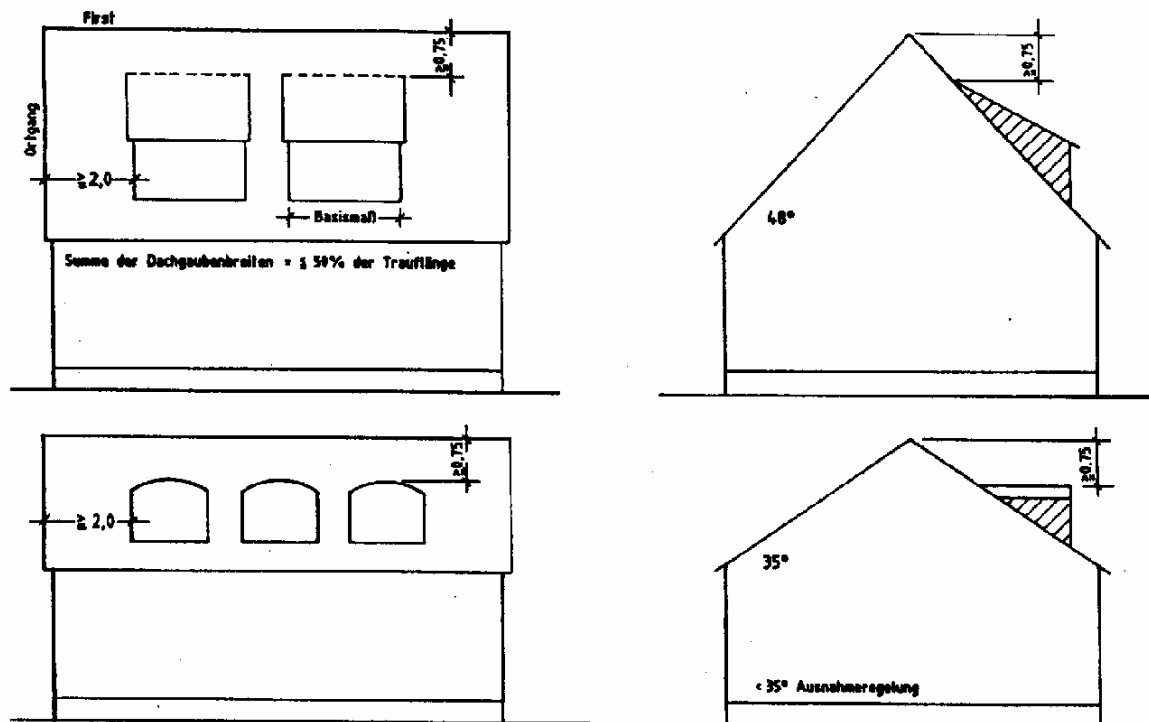
Bauordnungsrechtliche Vorschriften
zum Thema Dachgauben, Dachaus- bzw. Vorbauten und
Dacheinschnitte gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO NW

1. Dachgauben

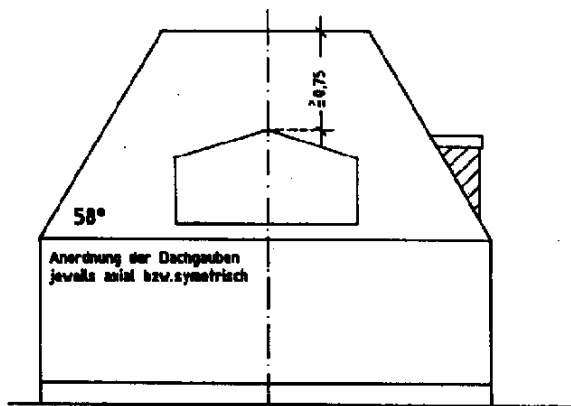
1.1 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35 ° zulässig.

1.2 Dachgauben im Spitzbodenbereich sind unzulässig.

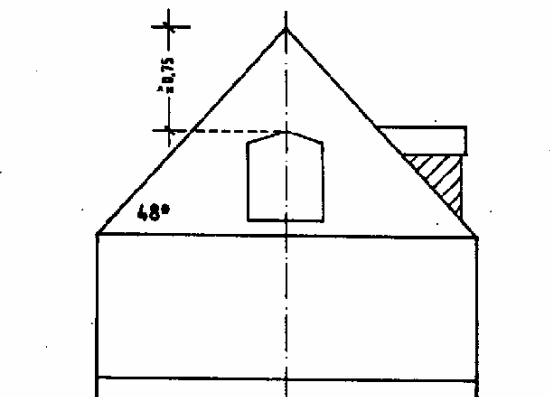
1.3 Bei Satteldächern darf die Summe der Dachgaubenbreiten, Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachgauben, max. 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Zwischen der Firstlinie und dem oberen Dachanschluss der Gauben muss ein Mindestabstand von 0,75 m (lotrecht gemessen) gegeben sein.



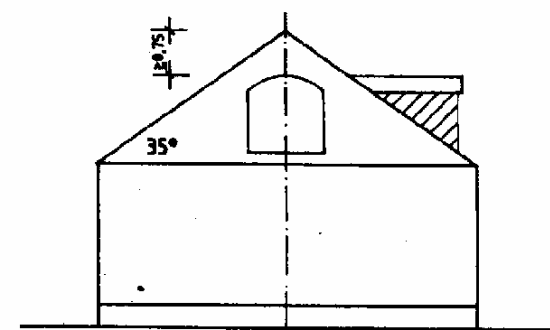
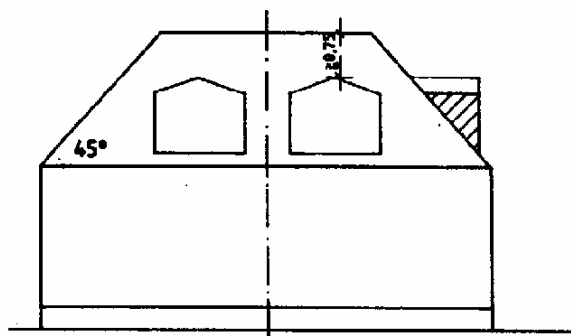
1.4 Bei Walmdächern darf die Summe der Dachgaubenbreiten an den Längsseiten max. 40 % und an den Schmalseiten max. 1/3 der jeweiligen Trauflänge betragen. Bei Zeldächern beträgt die max. Gaubenbreite generell 1/3 der jeweiligen Trauflänge. Die Anordnung der Dachgauben bei Walm- und Zeldächern hat jeweils axial bzw. symmetrisch zur Dachfläche zu erfolgen.



Beispiel Walmdächer/ Längsseite
Breite Dachgaube $\leq 40\%$ der Trauflänge



Beispiel Zeldächer bzw. Schmalseite der Walmdächer
Breite Dachgaube $\leq 1/3$ der Trauflänge



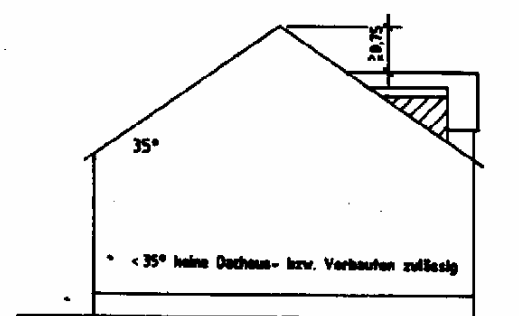
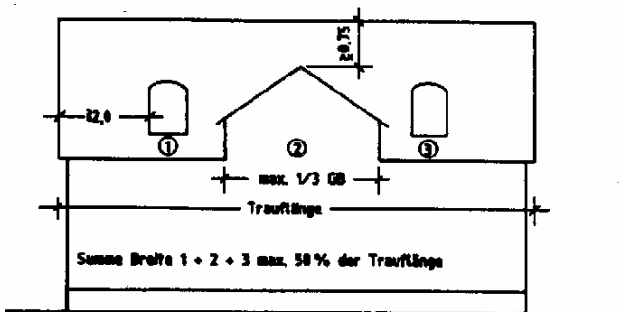
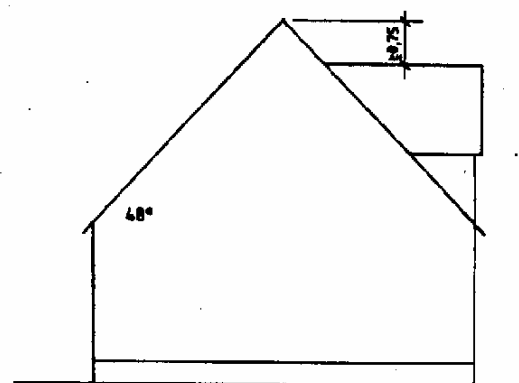
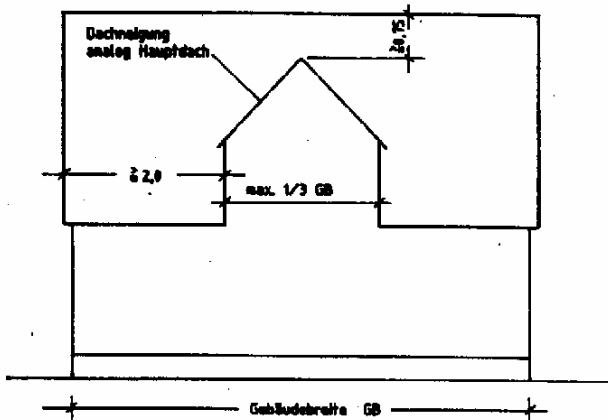
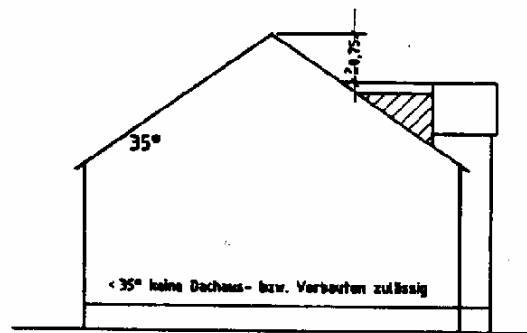
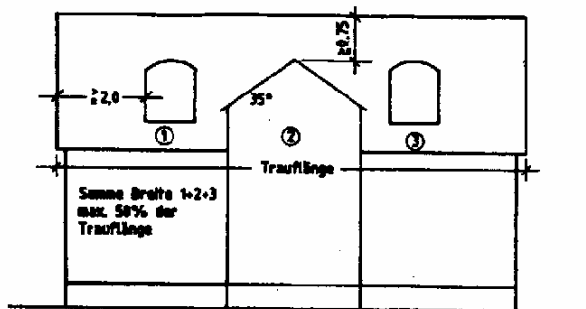
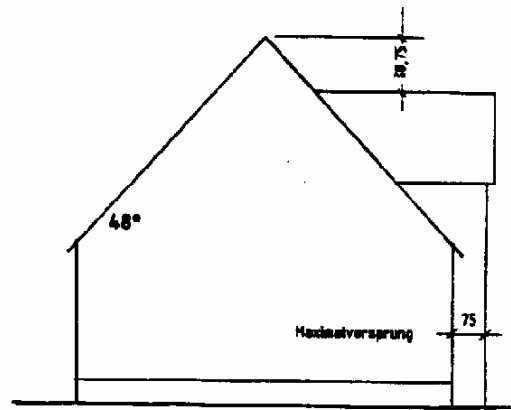
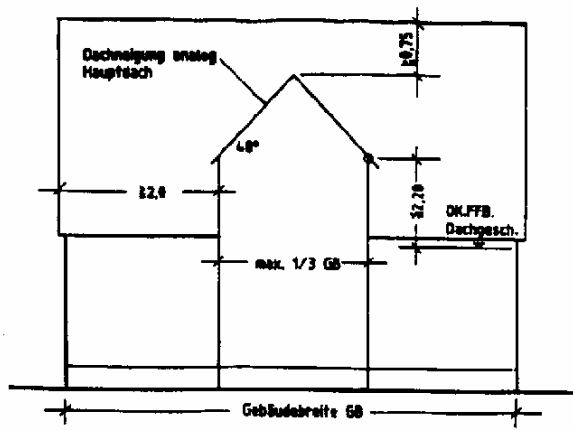
Bei Walm- und Zeldächern gelten für Dacheinschnitte die entsprechenden Vorschriften wie zum Thema Dachgauben.

2. Dachausbauten und Dachvorbauten

2.1 Dachausbauten in senkrechter Verlängerung der Gebäudeaußenhaut und Dachvorbauten (Zwerggiebel) mit einem maximalen Gebäudevorsprung von 0,75 m sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung ab 35° zulässig, sofern ihre Gesamtbreite $1/3$ der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreitet. Werden diese Bauteile durch zusätzliche Dachgauben ergänzt, so darf die Gesamtbreite aller Anlagen maximal 50% der jeweiligen Trauflänge betragen. Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachgauben und Dachaus- bzw. Vorbauten. Der Abstand zu Gebäudeecken darf 2,0 m nicht unterschreiten.

2.2 Dachausbauten und Dachvorbauten mit Flachdachkonstruktionen sind generell ausgeschlossen.

2.3 Der Firstpunkt bei Dachaus- bzw. Vorbauten muss mindestens 0,75 m Abstand (lotrecht gemessen) zur Firstlinie der jeweiligen Dachfläche einhalten. Der Traufpunkt darf dabei allerdings nicht höher als 2,2 m über der Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses liegen.



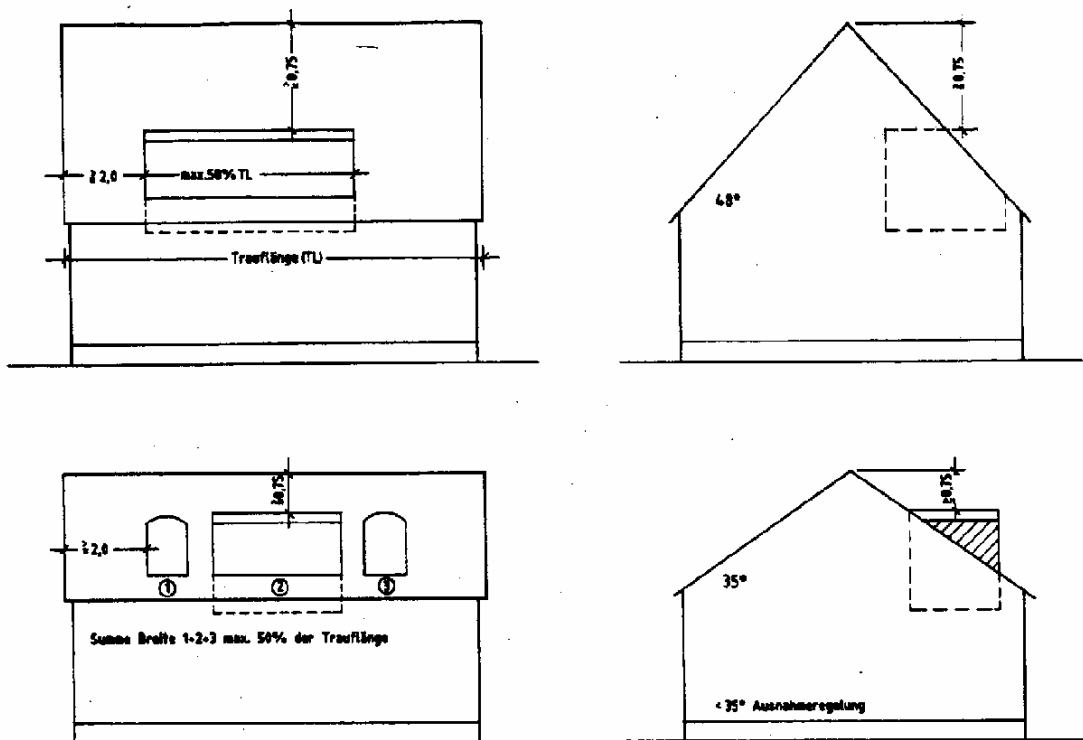
3. Dacheinschnitte

3.1 Dacheinschnitte sind ab 35 ° Dachneigung zulässig, sofern die Gesamtlänge aller Einschnitte 50 % der Trauflänge nicht überschreitet. Die Einschnitte müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Organg und von 0,75 m (lotrecht gemessen) zur Firstlinie einhalten.

Werden bei Satteldächern Dacheinschnitte durch Bauteile gemäß Pkt. 1 und Pkt. 2 ergänzt, so darf die Gesamtlänge aller Anlagen max. 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen.

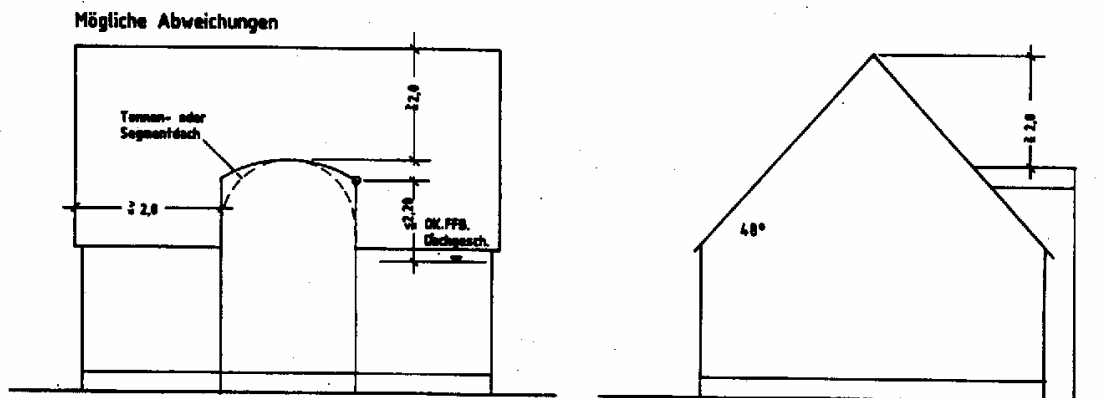
3.2 Dacheinschnitte im Spitzbodenbereich sind unzulässig.

3.3 Bei Walm- und Zeldächern gelten für Dacheinschnitte die entsprechenden Vorschriften analog Pkt. 1.4.



Abweichungen gemäß § 73 BauO NW

1. Bei Dachneigungen unter 35° können Dachgauben oder (und) Dacheinschnitte zugelassen werden, sofern ihre Gesamtlänge $1/3$ der jeweiligen Trauflänge nicht überschreitet. Der obere Abschluss der Gauben und Dacheinschnitte muss dabei mindestens $0,75\text{ m}$ (lotrecht gemessen) unterhalb der Firstlinie der jeweiligen Dachfläche liegen.
2. Dachausbauten und Dachvorbauten können ausnahmsweise auch mit tonnen- oder segmentartigen Dachformen ausgestattet werden. Der obere Abschluss muss dabei einen Mindestabstand von $2,0\text{ m}$ (lotrecht gemessen) zur jeweiligen Firstlinie einhalten, dabei darf allerdings der Traufpunkt nicht höher als $2,2\text{ m}$ über der Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses liegen.



3. Im Bereich der Festsetzung Satteldächer können auch Dächer mit Höhen versetzten geneigten Dachflächen als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Firsthöhe nicht die bei gleicher Hausbreite max. zulässige Firsthöhe eines Satteldaches überschreitet. Die Dachflächen müssen eine gleiche Dachneigung aufweisen.

